

# 买房子少点“雾里看花”

## 山东下月起试点商品房现房销售

专家表示,商品房预售制度存在弊端,但全面取消的条件尚不成熟



“看不见摸不着”的商品房预售制,存在不少弊端 CFP图

山东将强化商品房预售监管,自9月1日起,凡不实行预售资金监管的商品住房项目,暂不核发预售许可证书。同时,山东将总结改善商品房预售管理办法,开展商品住房现房销售试点。

### 强化商品房预售监管

据介绍,针对山东部分城市房价上涨的苗头,各地将严格落实《山东省商品房销售管理条例》,严格执行商品房预售许可制度,严格按照“一房一价、明码标价”的要求,加强商品住房预售方案审核,预售报价过高、随意调价且不接受主管部门指导的商品住房项目,一律不得核发预售许可证。

山东省明确,所有在售楼盘必须在销售场所的醒目位置公示房源和价格,严厉打击捂盘囤房行为。山东也将总结改

进商品房预售管理办法,选择有条件的开发项目,开展商品住房现房销售试点。

据了解,随着房地产调控的深入,商品房交易量下降,山东房地产市场部分开发企业销售回款迟缓,资金链趋于紧张。为此山东要求全面实行商品房预售资金监管制度,确保开发企业将预售资金用到相应项目上,防止资金挪用和抽逃。自今年9月1日起,凡不实行预售资金监管的商品住房项目,暂不核发预售许可证书。

### 现房销售,看的是“房产证”

预售制俗称“期房”。我国商品房预售制度始于1994年,目的是扶持房企,降低企业资金壁垒。

房地产开发商从取得商品房预售许可证开始至取得房地产权证大产权证为止,所出售商品房称为期房。消费者在购买期房时应签商品房预售合同。

在普遍理解中,期房是未修建好,尚不能入住的房子。

而现房是指消费者在购买时已经通过交付标准的各项验收(各地对交付标准没有统一规定),可以正式入住的物业。这种现房销售已不再需要“销售许可证”,而是要查看“房产证”。

### 延伸阅读

#### 预售存弊端,取消尚不成熟

据链家地产市场研究部统计,目前期房占新房成交比例达70%,预售款和定金约占全部房地产开发资金30%。

中国社科院财经战略研究院“住房问题研究”课题组前不久发布报告,建议取消期房预售制度。随后住建部新闻处相关负责人表示,“并未研究取消预售制度,相关传言属谣言”。

中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌表示,目前取消房地产预售制度条件尚不成熟,取消预售或将是未来趋势。北京邮电大学区域经济与产业发展研究中心主任茶洪旺表

示,商品房预售,消费者也能得到实惠,期房相比于现房价格便宜一些,消费者资产可因此得以升值。

但也有专家表示,期房相比现房,对购房者而言也有很多弊端和风险,比如广告宣传夸张、房屋质量达不到预期目标、存在交接纠纷等。专家分析,目前楼市最大的问题是存量房源过多,而不是在建量过多,取消预售制只会使房价再现暴涨。

此外,专家透露,美国、日本、德国等发达国家都有商品房预售制度。据齐鲁晚报

### 楼市·动态

## 南京楼市传来“跳水”声

### 城东一楼盘单价直降3000多

开发商急于完成销售计划,业内人士认为这次降价属于个例

习惯了楼市成交的火爆,习惯了售楼员涨价的表态,这让昨天南京楼市突然传来的降价跳水声显得有些突兀。城东楼盘聚宝山庄宣布,价格将从目前的14780元/平方米降到11500元/平方米,均价直降超过3000元/平方米,降幅达到了22%!此前,这家楼盘曾经传出与银城洽谈收购事宜,突然降价可能与收购中断有关。

业内人士分析,这家楼盘的降价属于个例,定位的偏差加上长期销售不畅,可能是主要原因。

□现代快报记者 马乐乐

### 城东楼盘单价降3000多

在购房者已经对开发商的小幅涨价感到有些麻木之时,城东楼盘阳光聚宝山庄的降价跳水,犹如一颗炸弹,在南京楼市中炸响。昨天,这家楼盘对部分购房者透露称,房价将从之前在售的14780元/平方米降到11500元/平方米,这样算来,降价达到了3280元/平方米,降幅高达22%!按照网上房地产上的价格,该楼盘的申报价格超过17000元/平方米,在售价相当于85折,而降价后则变成了65折甩卖。

目前,阳光聚宝山庄在售的是二期项目“臻园”。这家楼盘的一期项目是小高层,在售的“臻园”则是花园洋房产品。网上房地产显示,该楼盘今年2月份领到了126套花园洋房的销售许可,半年过去只售出36套,还有90套可售。房子虽然不多,但面积不算小,在110~330平方米之间,如果以最大面积房源计算,此次房价降幅达到了百万元之多。

“主要原因是要完成销售计划,尽快将资金回款。”昨天,阳光聚宝山庄的营销负责人承认说,降价的决定是公司上层前几天刚刚作出的,昨天才确定下来具体降价细则,正好有购房人问,就顺便先透露了。他表示,接下来的主要工作就是将在售的房源清空。

### 突然降价疑与银城收购中断有关

就在前几天,阳光聚宝山庄曾经传出转让的风声。有传言称,聚宝山庄有意转让给南京的银城地产,双方正在最后的洽谈。传言表示:“……阳光聚宝山庄已停止销售并进行财务清点。据悉,项目突然转手可能由于前期销售业绩太差,难以维系。”同时,传言中还提及,银城要以16亿元收购,目前已到账2亿元。

今年以来,银城地产屡屡“绯闻缠身”。先是被传收购雨花台长发“地王”,后来又传要去江北拿地,但至今都没有被证实。

昨天,银城地产人士表示,与阳光聚宝山庄只是“在接触之中”,双方还在洽谈。

不过,阳光聚宝山庄的突然甩卖,却让人感到了变数。该项目的营销负责人表示,双方的确洽谈过,但是没有谈得拢,因此楼盘就决定降价回款。

阳光聚宝山庄此前的花园洋房价格一直在15000~16000元/平方米以上,直到今年才勉强降到了15000元/平方米之下,突如其来降价,是否会影响到部分老业主的心情?营销负责人说,已经对此研究制定了措施,具体不方便透露。

### 分析:销售不畅,降价属个例

阳光聚宝山庄位于紫金山和聚宝山之间,周边的紫庐、钟山国际高尔夫均为高档楼盘,均价都在两万元以上。“阳光聚宝山庄的降价,要从它的历史说起。”有业内人士分析说,这个“历史悠久”的楼盘走到这一步,也属迫不得已。

2002年年底,南京的国土拍卖会上,原本对这幅地块志在必得的栖霞建设,意外遭遇了江苏阳光集团,两家公司在拍卖会上对撼,最终后者以9.11亿元的高价竞得,阳光聚宝山庄也被称为“911地王”。

业内人士指出,聚宝山庄位于环陵路附近,这本来是高端楼盘聚集的地方,但聚宝山庄一期却做成了小高层的刚需楼盘,项目的定位出现了偏差。“聚宝山庄距离玄武大道这个快速通道很近,但周边‘前不着村后不着店’,而刚需人群对于楼盘的配套尤其是交通配套要求比较高,聚宝山庄恰恰缺乏这个。虽然项目的二期开始做花园洋房,但是一期卖刚需产品就已经或多或少地降低了楼盘的档次。”

另外,这位人士表示,拿地的阳光集团虽然是知名企业,但地产并非主业,这个项目本身缺乏亮点,再加上缺乏品牌支撑,销售不尽如人意。2007年,阳光聚宝山庄曾经一度传出转让给东亚地产的消息,但双方并没有谈得拢。或许,如今的降价在10年前就已经打下伏笔。

### 楼市·行情

## 17868元/平方米!

### 建邺二手房挂牌价“逆市”创新高

有网站数据显示,南京建邺区的二手房挂牌价8月上旬已经达到17868元/平方米,创下历史新高。仗着配套、学区和品牌的优势,建邺区的二手房价格走势明显与以价换量的二手房整体市场背道而驰。

据了解,去年同期8月上旬建邺区二手房挂牌均价仅为16214元/平方米,一年来涨幅达10%。而按照国家统计局数据,南京7月份二手房价格同比下跌3.2%。

“主要是奥体地区二手房价格上涨抬高了数据。”业内人士表示,在奥体地区,万科光明城市、银城西堤国际和中海塞纳丽舍等小区,在开发商品品牌、配套、学区等方面都有优势,再加上刚满5年,可以少缴税费,因此房主心态优越,今年以来价格涨了10%。

“很多人青睐于奥体地区的二手房,但房主的惜售心态导致这里的房源很少。”满堂红中介工作人员表示。

虽然不属于建邺区,但同属河西地区的龙江,今年以来二手房价格也出现了攀升势头。链家地产龙江路店店长杨启贵介绍说,最近刚成交了一套邮政世纪花园的75平方米二手房,当时业主王先生的报价是181万元,折合单价约24000元/平方米。但房子出来后有3人都表示要买,房主随即决定抬高房价,最终这套房子以185万元的价格成交。“邮政世纪花园是金陵汇文中学的学区房,学区房本来就有限,很多家长望子成龙,为了孩子能上名校,宁愿多花一些钱购买学区房。”现代快报记者 马乐乐

## 7家楼盘出手

### 本周末推房近800套

据统计,这个周末南京共有7家楼盘推出近800套新房。

江宁万达广场是本周末推房最多的楼盘,这个此前推出大平层住宅的楼盘,今天将推出商务写字楼共500多套,主力户型在40~60平方米。骋望骊都预计周末开盘推出108平方米的三房房源,这家楼盘经过多次小幅涨价,现价已经过万。莱茵铂郡预计在周日上午推出76套5米挑高精装公寓,预计价格在12000元/平方米左右。

城北的中电颐和家园今天将开盘推出03栋共96套房,仙林的仙龙湾也将在今天上午推出36套房。南京楼市今年最“勤快”的东郊小镇周末继续推房,预计本周末将推出一栋多层房源,总共只有24套。另外,碧桂园如山湖城也将加推50套房,其中包括47套双拼别墅和3套联体别墅,面积在149~400平方米之间。

现代快报记者 马乐乐